

平成 27 年度第 1 回都市計画審議会
平成 27 年 6 月 5 日（金）午前 10:00～

報告第 2 号

西宮都市計画 甲東瓦木・甲東瓦木南土地区画整理事業を
施行すべき区域の変更（西宮市決定）について 【報告】

目 次

1. 土地所有者意向調査結果（概要版）……………P. 1
2. 今後のまちづくりの方向性……………P. 7
3. 甲東瓦木・甲東瓦木南地区整備状況図……………P. 9
4. 変更案（甲東瓦木土地区画整理区域）……………P. 11
5. 変更案（甲東瓦木南土地区画整理区域）……………P. 12
6. 変更スケジュール……………P. 13
7. 資料（西宮都市計画審議会報告資料抜粋）……………P. 14

甲東瓦木地区土地所有者意向調査結果 概要版

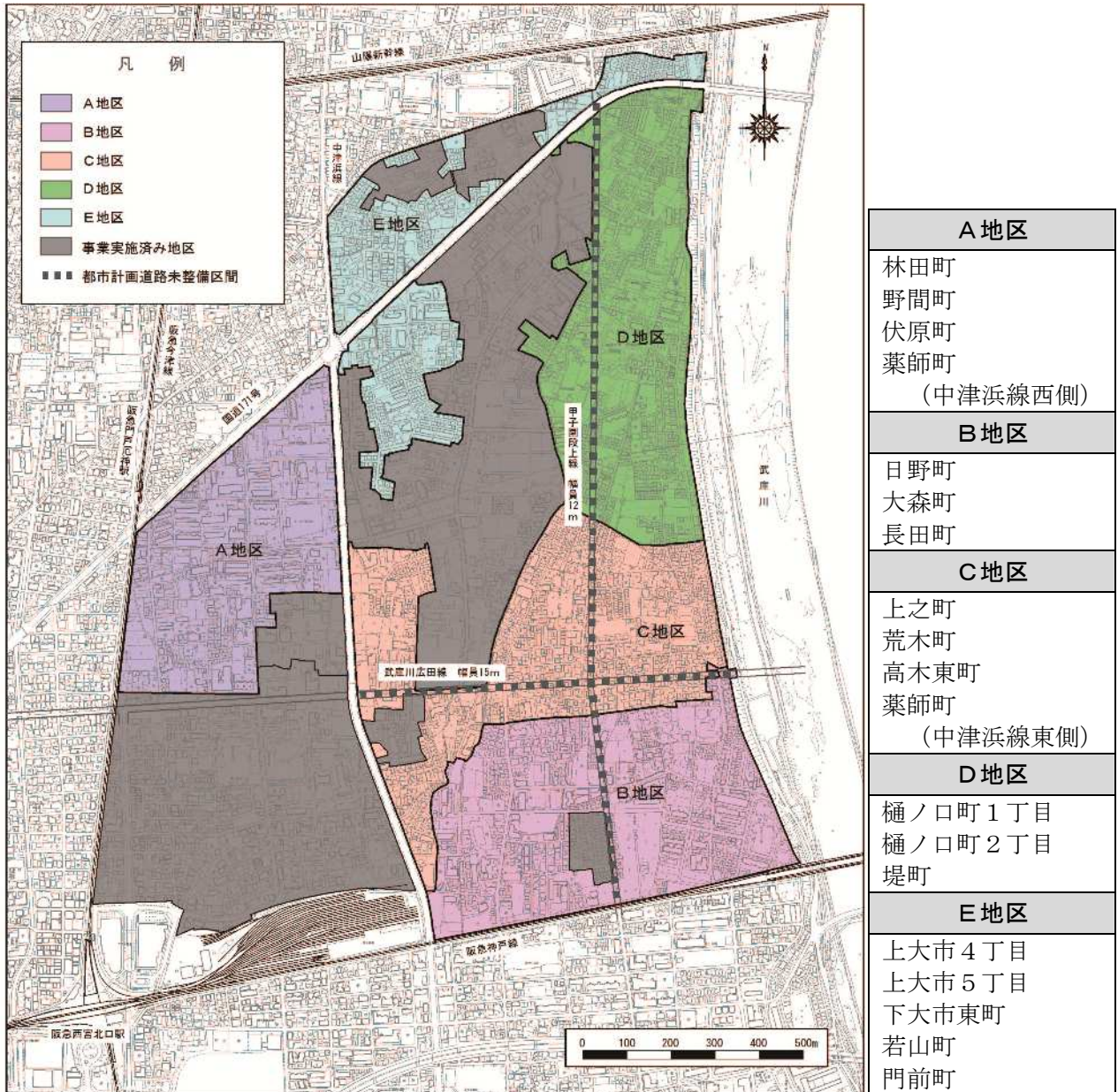
◇意向調査概要

- (1) 調査対象：調査対象区域内の10月1日現在の土地所有者（土地登記簿による）
- (2) 調査期間：2014年12月16日～2015年1月11日
- (3) 主な調査項目：甲東瓦木地区の現在の満足度、土地区画整理事業に対する意向、新駅の設置等への期待度、今後のまちづくりへの期待度 など
- (4) 調査方法：調査票の郵送による発送、回収

(5) 回収結果：

| | | | |
|-----|--------|-----|--------|
| 有効数 | 4,966票 | 回収数 | 1,725票 |
| | | 回収率 | 34.7% |

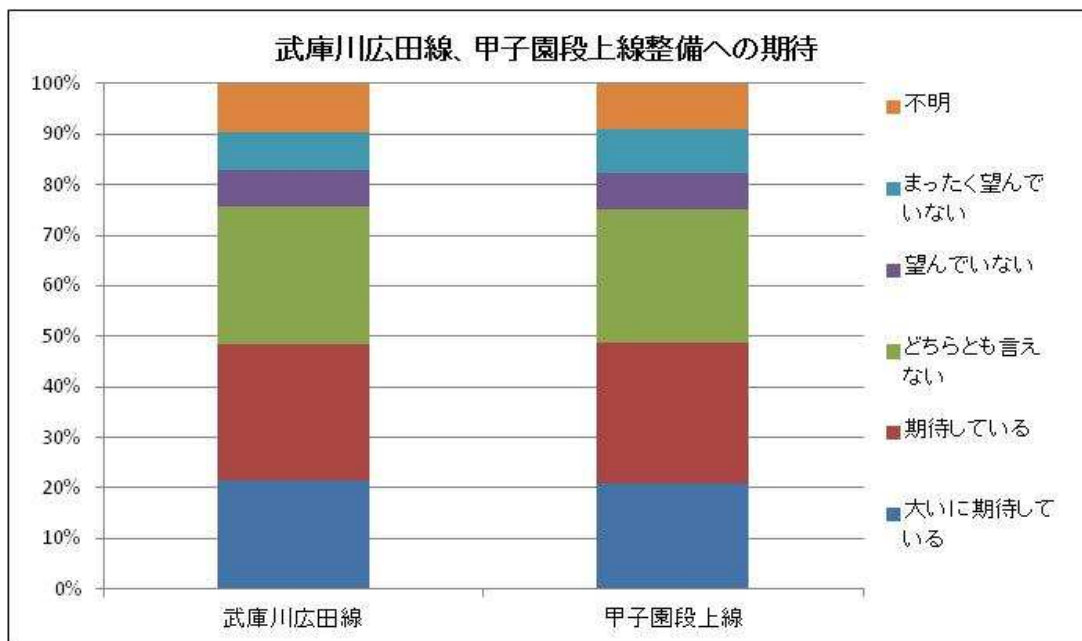
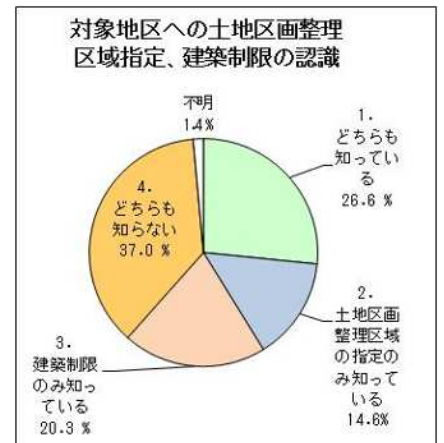
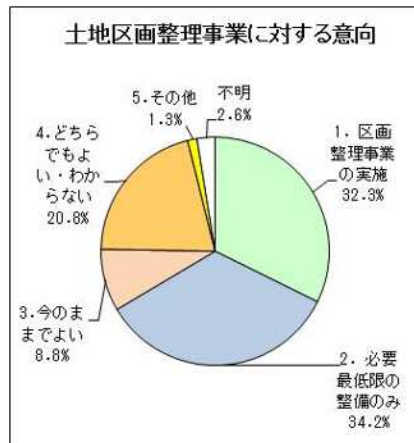
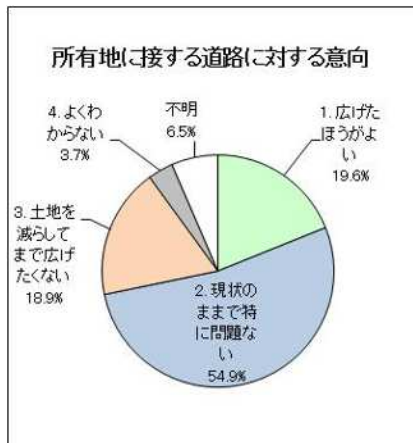
調査対象地区と地区分け



◇調査結果

(1) 単純集計結果

- ◆回答者の50%以上が60代以上である。また、所有する土地の用途としては、自己居住用住宅（戸建て住宅、集合住宅）が約75%を占めている。
- ◆まちの現状について、利便性や自然環境に対して満足している人が多い。一方で、道路・交通環境に対して不満に思っている人が多い。
- ◆今後のまちづくりにおいて、利便性や安全性が重要であるとした人が多い。
- ◆土地区画整理事業の実施に対する意向としては、実施を希望しないとする人が多い。
- ◆新駅設置による効果として、「駐輪場の整備」や「交通利便性の向上」、「駅へのアクセス道路の整備」などに期待している人が多い。
- ◆今後のまちづくりとしては、「狭あい道路の4m拡幅整備」に期待する人が多い。



(2) 居住地別集計結果

○土地区画整理区域の見直しの検討や、見直した区域での土地区画整理事業にとらわれな
いまちづくり手法を検討していく上で、地区ごとにまちの満足度や重要度、事業に対す
る意向等を整理し、各地区の特徴等を分析することが重要となる。回答者の約 95%が
地区内に居住しているため、居住地別の集計を行った。

〈回答者について〉

◆B、C、D、E地区では回答者の50%以上が60代以上である。A地区は40代以下が
50%以上となっており、他地区よりも若い年齢層の居住者が多い。

〈甲東瓦木地区の現在の満足度・今後の重要度について〉

◆まちの現状の満足度については、A地区やE地区において満足とした項目が多く、D地区
やC地区では不満に思っている項目が多い。「歩道の整備」については、すべての地区
において不満に思っている人が多い。

◆今後の重要度については、すべての地区において利便性の向上や安全性の向上などを重
要とした人が多い。

〈甲東瓦木地区のまちづくりについて〉

◆土地区画整理事業の実施に対する意向としては、B、C、D、E地区では、現状の土
地区画整理事業を取りやめ、必要最低限の都市施設の整備を行う方がよいとした人が最も
多い。A地区では土地区画整理事業を希望する人が最も多い。

◆新駅の設置については、設置予定地に隣接するB地区や既存の駅から遠いD地区では期
待度が高く、A地区やE地区など既存の駅から近い地区では期待度が低い。

◆今後のまちづくりとしては、「狭あい道路の4m拡幅整備」についてはすべての地区にお
いて50%以上の人が期待しているとしている。

(3) 検討課題設定に係るその他のクロス集計結果

◆土地区画整理事業で改善を望むものとして、緊急車両の通行、歩道や道路の整備、自動
による移動のしやすさなど、道路の改善をあげる人が多い。

◆都市計画道路の整備を期待している人ほど、土地区画整理事業の実施を期待している。

◆土地区画整理事業の実施により期待する効果としては、総合的なまちづくりというより
も、道路環境の改善にあることがうかがえる。

◇現在の満足度

満足度の5段階評価を0～5点に点数化し、居住地別で平均点を算出し、地区ごとの特徴を整理した。

- ・ A地区やE地区において満足とする項目が多く、D地区やC地区では不満に思っている項目が多くなっている。
- ・ 「歩道の整備」については、すべての地区において不満に思っている人が多くなっている。



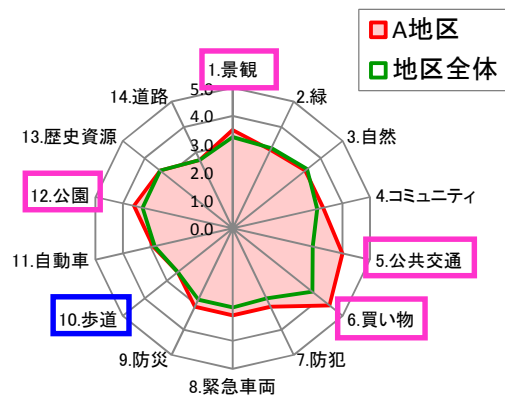
□ : 平均点 3.5 点以上 (満足度が高い)

□ : 平均点 2.5 点以下 (不満度が高い)

◇現在の満足度 (A地区)

- ・ 他地区と比較して満足度が高い項目が多い。
- ・ 立地条件を反映して、買い物等の利便性や公共交通の利便性の満足度が高い。
- ・ 歩道の整備の不満度が高い。

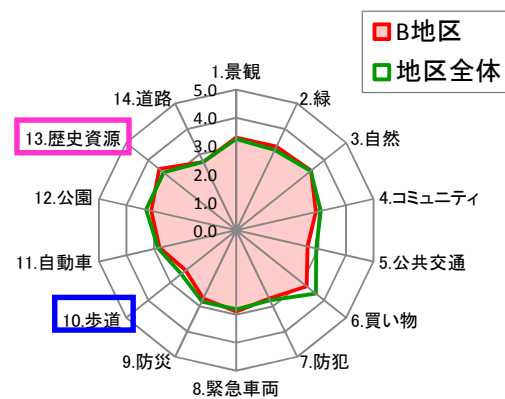
| H.22 アンケート | |
|------------|----------|
| 上位 (満足) | 1 買い物 |
| | 2 自然 |
| | 3 コミュニティ |
| 下位 (不満) | 1 歩道 |
| | 2 緊急車両 |
| | 3 自動車 |



◇現在の満足度 (B地区)

- ・ 歴史資源の満足度が高い。
- ・ 歩道の整備の不満度が高い。

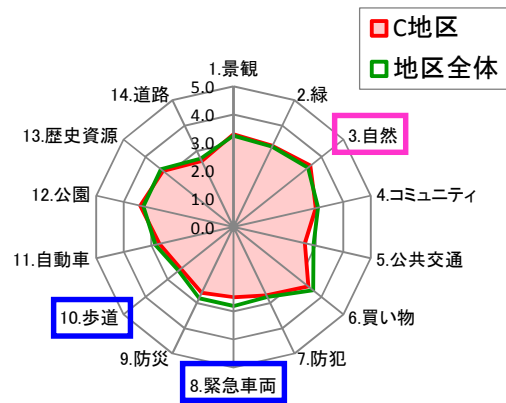
| H.22 アンケート | |
|------------|----------|
| 上位 (満足) | 1 自然 |
| | 2 コミュニティ |
| | 3 景観 |
| 下位 (不満) | 1 歩道 |
| | 2 防犯性 |
| | 3 公共交通 |



◇現在の満足度（C地区）

- ・自然や農地がある風景の満足度が高い。
- ・歩道の整備や緊急車両の進入の安心度の不満度が高い。

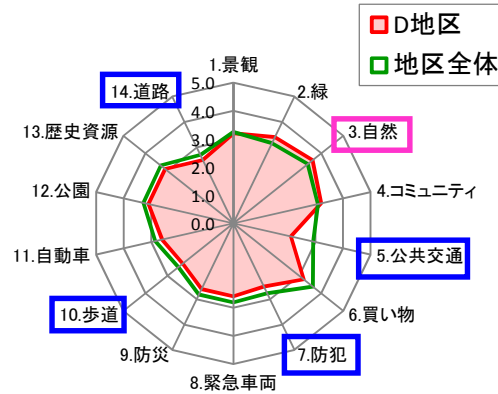
| H.22 アンケート | | |
|------------|---|------|
| 上位 (満足) | 1 | 自然 |
| | 2 | 景観 |
| | 3 | 公園 |
| 下位 (不満) | 1 | 緊急車両 |
| | 2 | 公共交通 |
| | 3 | 自動車 |



◇現在の満足度（D地区）

- ・他地区と比較して満足度が低い項目が多い。
- ・自然や農地がある風景の満足度が高い。
- ・公共交通の利便性、道路の整備状況、防犯性の不満度が高い。

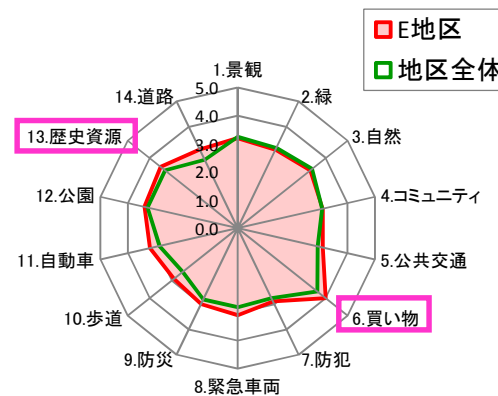
| H.22 アンケート | | |
|------------|---|--------|
| 上位 (満足) | 1 | 自然 |
| | 2 | コミュニティ |
| | 3 | 公園 |
| 下位 (不満) | 1 | 公共交通 |
| | 2 | 歩道 |
| | 3 | 防犯性 |



◇現在の満足度（E地区）

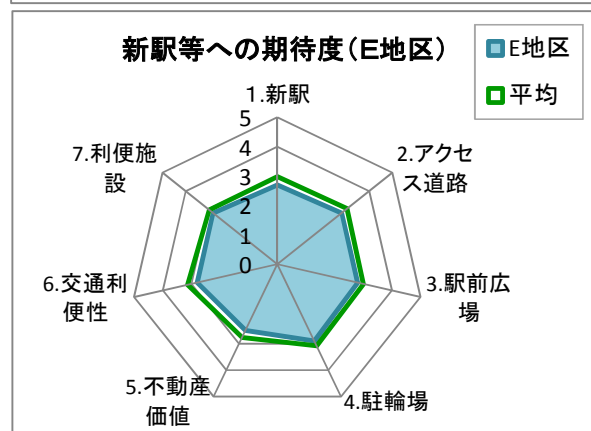
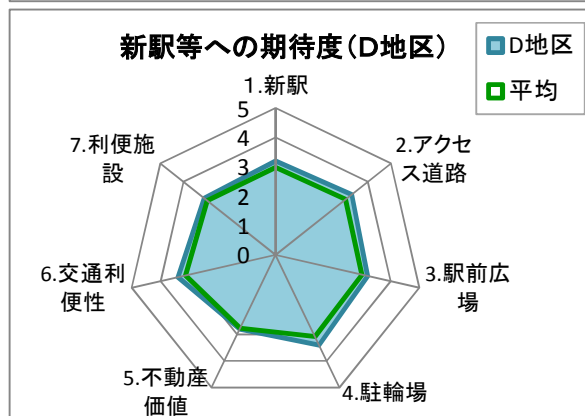
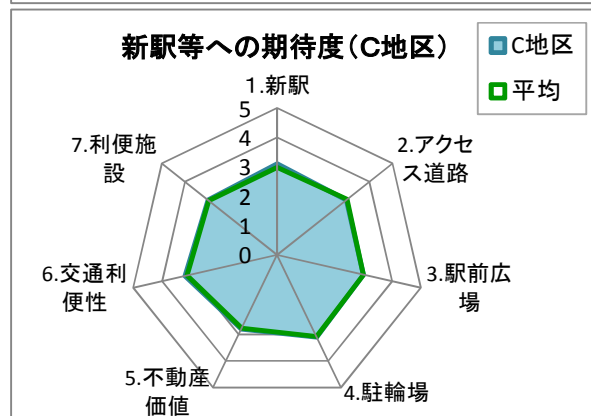
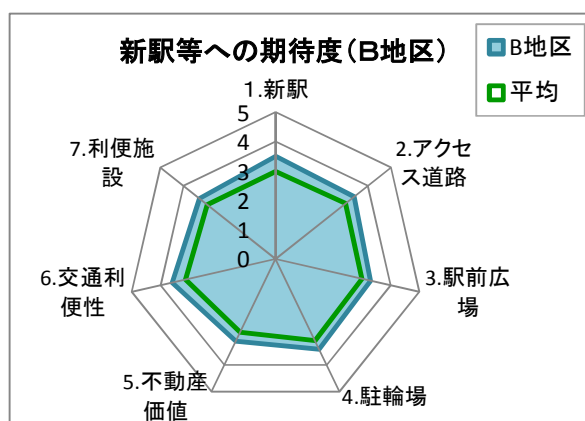
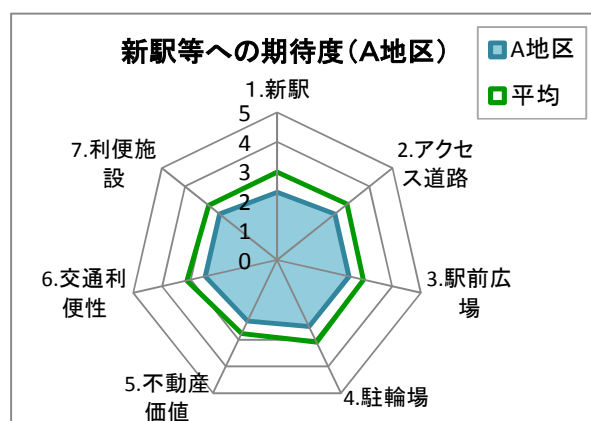
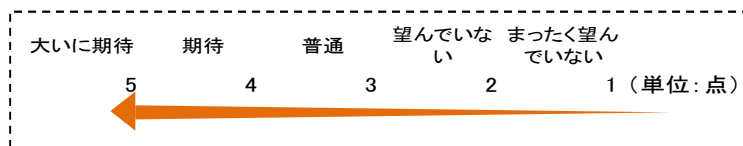
- ・A地区に次いで満足度が高い。
- ・買い物等の利便性や、自然や農地がある風景の満足度が高い。
- ・歩道の整備の不満度が高い。

| H.22 アンケート | | |
|------------|---|------|
| 上位 (満足) | 1 | 自然 |
| | 2 | 買い物 |
| | 3 | 公園 |
| 下位 (不満) | 1 | 歩道 |
| | 2 | 防犯性 |
| | 3 | 公共交通 |



◇新駅設置等に対する期待度

- すべての項目において、B地区、D地区、C地区、E地区、A地区の順で期待度が高くなっており、新駅からの距離や西宮北口駅などの近隣の駅との距離と相関関係があるといえる。
- 新駅予定地に隣接しているB地区においては、「新駅の設置にともなう、交通利便性の向上」への期待度が最も高くなっている。



◇今後のまちづくりの方向性

(1) 甲東瓦木地区全域の方向性

土地区画整理事業

- ◇長期未着手の土地区画整理区域であり、早期の事業化が困難なため、一旦廃止する。
- ◇地域の課題解決に向けて、住民・地権者の意向により、土地区画整理事業の実施が望ましいとなった区域については、組合施行の土地区画整理事業を基本として支援する。

都市基盤整備

- ◇公共施設整備については、道路整備を優先する。
- ◇道路整備については、幹線道路となる都市計画道路武庫川広田線・甲子園段上線の早期整備を目指す。
- ◇地区の課題解消に向けては、住民意向を反映した区画道路等の柔軟な整備計画を策定し、改善を図る。

新駅

- ◇新駅については、交通不便地区の解消や地域の活性化を図るため、引き続き設置を進める方向で関係者と調整を行う。
- ◇駅周辺の必要機能の整備に向けては、基本構想を策定し、合意形成を図るとともに事業手法等の検討を行う。

(2) 地区別の方向性

① A地区

| | |
|-----------|---|
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> ・高木北小学校が新設されるが、歩行スペースが充実していない道路が多いため、通学路の安全確保が急務となっている。 ・地区の一部に未接道農地が集積する区域があり、また緊急車両の進入が困難な区域も一部で残っているため、改善が必要である。 |
| まちづくりの方向性 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区内に小学校が新設されることから、小学校周辺の通学路を中心に、水路の蓋かけや道路改良等により、道路拡幅や歩道の整備を行う。 ・土地区画整理区域を廃止するが、農地が集積する区域や地権者等の合意が得られた区域については、組合施行の土地区画整理事業等を支援する。 |

② B地区

| | |
|-----------|---|
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 甲子園段上線・武庫川広田線の整備が必要である。 ・地区の北東部に緊急車両の進入が困難な区域が一部残っており、生産緑地が点在しているため、その改善が必要である。 ・阪急電鉄武庫川新駅の計画があり、新駅設置のためにはアクセス道路や駅前広場等の都市基盤整備が必要である。 |
| まちづくりの方向性 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 甲子園段上線・武庫川広田線の早期整備を目指す。 ・地区内の幅員 6 m未満の区画道路のうち、拡幅が必要かつ可能な路線については、用地買収や水路の蓋かけ等を行い、改善を図る。 ・地区内の 4 m未満の市道（狭あい道路）については、建築物の新築等にあわせて狭あい道路拡幅事業により、道路拡幅に努める。 ・武庫川新駅の設置については、都市施設の配置方針や土地利用の規制誘導策、交通戦略等の上位計画により駅周辺整備の基本構想を策定し、地域と合意形成を図ったうえで、アクセス道路の先行整備に努め、駅設置が確実となった段階で駅前広場や自転車駐車場の整備に着手する。 ・土地区画整理区域を廃止するが、農地が集積する区域や地権者等の合意が得られた区域については、組合施行の土地区画整理事業等を支援する。 ・公園については、必要に応じ生産緑地等の買取等により用地を確保する。 |

③ C地区

| | |
|-----------|--|
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 武庫川広田線・甲子園段上線の整備が必要である。 ・住宅開発は進んでいるが、狭あい道路が多く、道路網が整備されていない。また、緊急車両の進入が困難な区域が残っている。 |
| まちづくりの方向性 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 武庫川広田線・甲子園段上線の早期整備を目指す。 ・武庫川広田線の中津浜線から瓦木なかの道までの区間については、道路整備プログラムに位置づけられており、事業化を進める。 ・地区内の幅員6m未満の区画道路のうち、拡幅が必要かつ可能な路線については、用地買収や水路の蓋がけ等を行い、改善を図る。 ・地区内の4m未満の市道（狭あい道路）については、建築物の新築等にあっては、狭あい道路拡幅事業により、道路拡幅に努める。 ・土地区画整理区域を廃止するが、農地が集積する区域や地権者等の合意が得られた区域については、組合施行の土地区画整理事業等を支援する。 ・公園については、必要に応じ生産緑地等の買取等により用地を確保する。 |

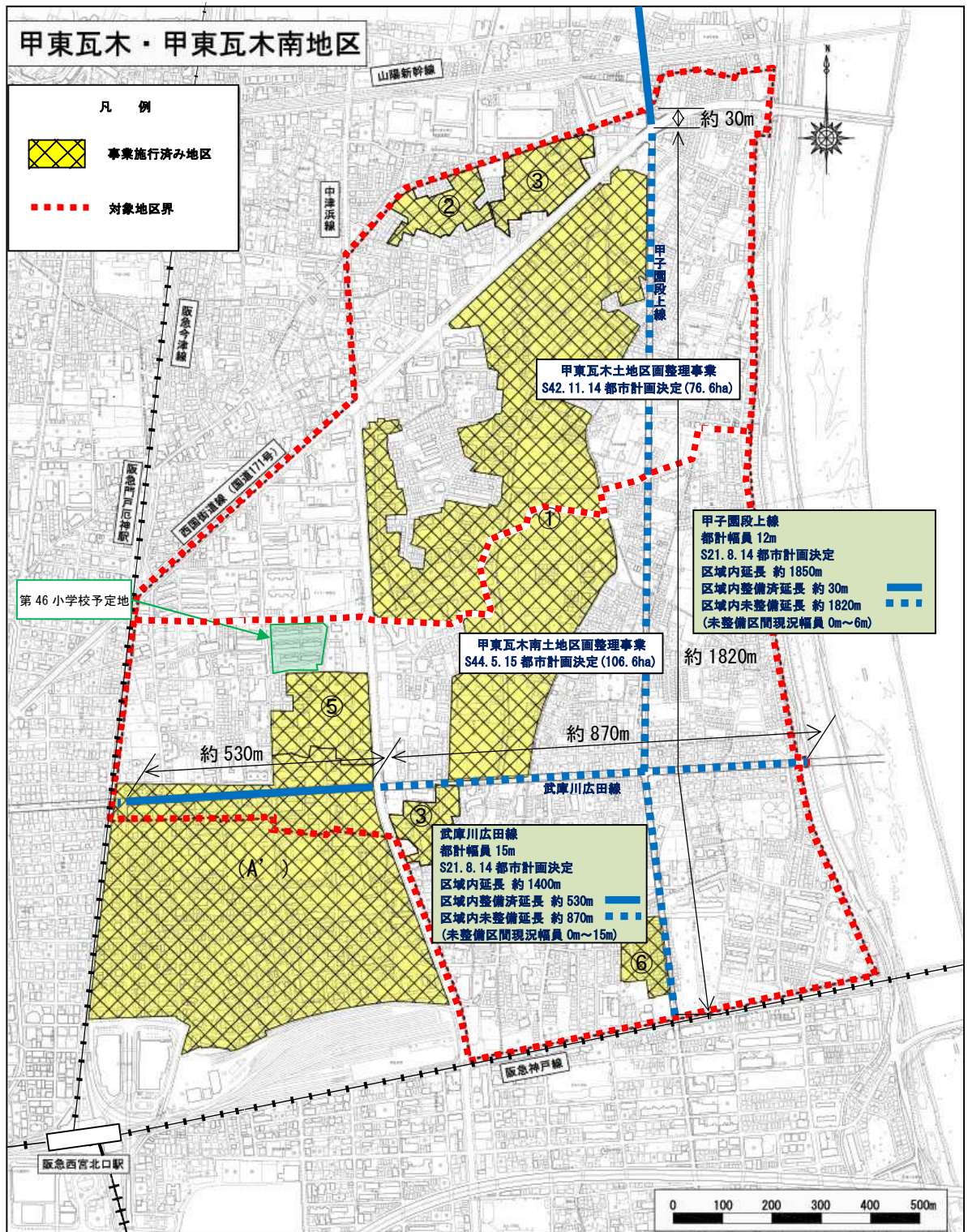
④ D地区

| | |
|-----------|---|
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 甲子園段上線の整備が必要である。 ・スプロール的な住宅開発により、幅員の狭い道路や行き止まり道路が多い。また、緊急車両の進入が困難な区域が残っている。 ・生産緑地が点在しており、無秩序な開発が進む可能性がある。 |
| まちづくりの方向性 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 甲子園段上線の早期整備を目指す。 ・地区内の幅員6m未満の区画道路等のうち、拡幅が必要かつ可能な路線については、用地買収や水路の蓋がけ等を行い、改善を図る。 ・地区内の4m未満の市道（狭あい道路）については、建築物の新築等にあっては、狭あい道路拡幅事業により、道路拡幅に努める。 ・土地区画整理区域を廃止するが、農地が集積する区域や地権者等の合意が得られた区域については、組合施行の土地区画整理事業等を支援する。 ・公園については、必要に応じ生産緑地等の買取等により用地を確保する。 |

⑤ E地区

| | |
|-----------|---|
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園とも整備水準を満たしているため、大きな課題はない。 ・一部旧集落において、幅員4m未満の道路が存在することから、これらの道路の改善を図る必要がある。 |
| まちづくりの方向性 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の4m未満の市道（狭あい道路）については、建築物の新築等にあっては、狭あい道路拡幅事業により、道路拡幅に努める。 |

甲東瓦木・甲東瓦木南地区整備状況図



| | |
|--------------------|----------|
| 甲東瓦木土地区画整理事業 区域面積 | 76.6 ha |
| 甲東瓦木南土地区画整理事業 区域面積 | 106.6 ha |
| 合計面積 | 183.2 ha |
| 施行済面積 | 48.6 ha |
| 未施行面積 | 134.6 ha |

| 地区内の施行済事業 | | | | | |
|-----------|------------|-----|---------|----------|-----------|
| No | 土地区画整理事業名 | 施行者 | 面積 (ha) | 事業開始年月日 | 換地処分年月日 |
| ① | 甲東瓦木特定第一 | 西宮市 | 33.4 | S62.9.1 | H10.10.30 |
| ② | 甲東瓦木第二 | 組合 | 1.6 | H 4.9.10 | H 6.11.18 |
| ③ | 甲東瓦木第三 | 組合 | 1.5 | H 6.12.6 | H10.2.17 |
| ④ | 甲東瓦木第四 | 組合 | 2.3 | H 7.12.8 | H 9.11.18 |
| ⑤ | 甲東瓦木第五 | 組合 | 3.1 | H12.7.28 | H14.2.12 |
| ⑥ | 大森町 | 個人 | 1.3 | S53.8.17 | S53.12.8 |
| (A') | 西宮北口駅北東の一部 | 西宮市 | 5.4 | H 8.11.8 | H20.10.31 |
| 施行済面積合計 | | | 48.6 | | |



【都市計画決定当時の地区状況】



【現在の地区状況】



北側：甲東瓦木土地区画整理区域
南側：甲東瓦木南土地区画整理区域

西宮都市計画 甲東瓦木土地区画整理事業を施行すべき区域の変更（西宮市決定）

変更前後対照表

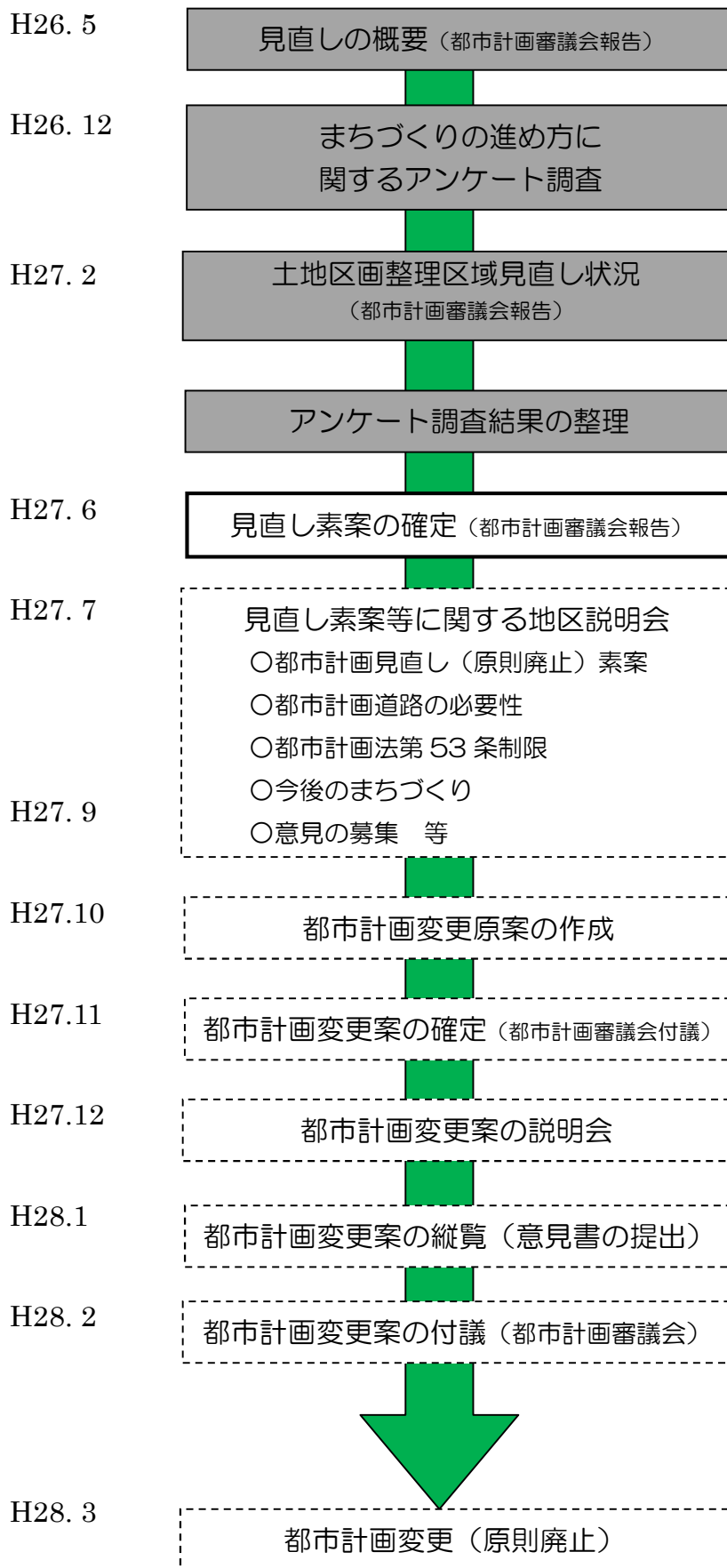
| | 名 称 | 区 域 | 地 域 | 備 考 |
|-------------|--|--|----------|--|
| 変 更 前 | 西宮都市計画 甲東瓦木土地区 画整理事業を施 行すべき区域 | 西宮市 野間町、林田町、門前町、 若山町、大島町の全部 樋ノ口町1丁目、樋ノ口町 2丁目、下大市東町、上大 市4丁目、上大市5丁目の 各一部 | 約 76.6ha | 当初決定 昭和 42 年 11 月 14 日 建設省告示第 3818 号 |
| 変 更 後 | 阪神間都市計画 甲東瓦木土地区 画整理事業 | 西宮市 林田町、門前町、若山町、 大島町、樋ノ口町1丁目、 樋ノ口町2丁目、上大市4 丁目の各一部 | 約 26.0ha | 当初決定 昭和 42 年 11 月 14 日 建設省告示第 3818 号 (名称、面積及び区域の 変更) |

西宮都市計画 甲東瓦木南土地区画整理事業を施行すべき区域の変更（西宮市決定）

変更前後対照表

| | 名 称 | 区 域 | 地 域 | 備 考 |
|-------------|---|--|-----------|---|
| 変 更 前 | 西宮都市計画 甲東瓦木南土地 区画整理事業を 施行すべき区域 | 西宮市 荒木町、薬師町の全部、及 び堤町、上之町、日野町、 大森町、長田町、高木東町、 高木西町、北口町、伏原町 の各一部 | 約 106.6ha | 当初決定 昭和 44 年 5 月 15 日 建設省告示第 1984 号 |
| 変 更 後 | 阪神間都市計画 甲東瓦木南土地 区画整理事業 | 西宮市 荒木町、薬師町、大森町、 高木東町の各一部 | 約 22.5ha | 当初決定 昭和 44 年 5 月 15 日 建設省告示第 1984 号 (名称、面積及び区域の 変更) |

今後の都市計画見直しスケジュール（案）



補足 1 (平成 26 年 5 月 30 日報告資料抜粋等)

1. 甲東瓦木 土地区画整理事業を施行すべき区域の都市計画の決定内容

| | | |
|-----------------|---|---|
| 区 域 | 甲東瓦木土地区画整理事業 | 甲東瓦木南土地区画整理事業 |
| 指定年月日 | 昭和 42 年 11 月 14 日 | 昭和 44 年 5 月 15 日 |
| 告 示 | 建設省告示第 3818 号 | 建設省告示第 1984 号 |
| 面 積 | 約 76.6ha | 約 106.6ha |
| 目 的 (決定図書より) | 最近著しく増加する一般国道 171 号線の交通流と本地区の発展に対処して、合理的な土地利用計画に基づく公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため本案のように決定しようとするものである。 | 無秩序な市街化を抑制、合理的な土地利用計画に基づく公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため、本案のように決定し、産業能率の向上と健全な都市発展に備えようとするものである。 |

2. 甲東瓦木 土地区画整理事業を施行すべき区域の見直し

当該区域は、高度成長期の昭和 42 年及び 44 年に土地の合理的利用に基づく公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため、昭和 21 年に都市計画決定していた都市計画道路「甲子園段上線」と「武庫川広田線」の一部を含んだ区域を土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定（県決定）を行った。

その後、地元地権者の同意など条件が整った地区から順次土地区画整理事業を実施したものの、都市計画決定後 40 年以上が経過した現在、施行済み面積は全体の約 1/4 (48.6ha) に留まり、長期にわたり事業未着手の地区 (134.6ha) が存在している。

事業未着手の地区については、経年変化により相当数の農地が小規模な戸建て住宅等へと転換されており、区画整理を早期に事業化することは困難な状況となっている。また道路等の基盤整備については住宅開発事業により一定整備されていることから、廃止も含めた適切な見直しが必要となっている。

3. 土地区画整理事業を施行すべき区域の見直しに際しての市の考え方

(1) 見直しの方向性

基本的には、土地区画整理の早期の事業化が困難と考えるため、土地区画整理区域を廃止する方向とするが、小規模な地区でも合意形成が図れる見込みがあれば、組合施行の土地区画整理を検討する。

(2) 区域内の現状の課題

地区によっては、幅員の狭い道路が多く、幹線道路等の道路網も不足しており、災害時や緊急時における防災活動の向上を目指すためには、道路の新設整備や道

路幅員の拡幅等が望ましい。

公園は、誘致圏・公園率とも整備水準を満たしていないところが多く、新設することが望ましい。

また、区域内の中津浜線以西（薬師町）に高木北小学校（平成 28 年 4 月開校予定）が新設される。通学路の安全確保等整備が喫緊の課題となっている。

(3) 土地区画整理に代わるまちづくり手法の検討

区域内では、地区により道路などの都市基盤施設の整備状況が大きく異なることから、地区特性に応じた実現可能なまちづくり手法の検討が必要である。それぞれの地区特性に応じて都市基盤施設の整備水準や整備計画を定める。具体的には、狭隘道路や区画道路、公園等のオープンスペースの拡充により、住環境改善や安心安全なまちづくりを進める。

※ 都市基盤施設などの整備水準について

区画整理設計では、道路は、住宅地においては、6m 道路を標準として 30m×150m の街区規模を想定している。（土地区画整理事業運用指針における区画道路の設計の特例では、「特別な事情によりやむを得ないと認められる場合は、住宅地にあつては 4m 以上であることをもって足りる。」とされている。）公園は、地区面積の 3% かつ計画人口 1 人あたり 3 m²を満たすよう規定している。

しかし、土地区画整理事業を行わず、この水準を得ることは非常に困難であるため、区画整理区域の見直しを行うにあたり、地区ごとに必要最低限の整備水準を新たに検討して定める。

目指すべき整備水準

| | |
|------|---------------------------------|
| 道路配置 | 幅員 6m 以上の道路については、280m×280m メッシュ |
| 道路率 | 概ね 15% |
| 公園 | 誘致圏 250m、または地区内公園率 2% |

近年市が施行した土地区画整理事業

| 地区名 | 道路率 | | 公園率 | |
|-------------|--------|--------|-------|-------|
| | 施行前 | 施工後 | 施行前 | 施工後 |
| 甲東瓦木特定第 1 | 3.6 % | 15.0 % | 0.0 % | 3.2 % |
| 森具震災復興 | 12.3 % | 26.6 % | 0.0 % | 5.1 % |
| 段上特定 | 3.8 % | 19.3 % | 0.9 % | 2.8 % |
| 西宮北口駅北東震災復興 | 7.3 % | 25.2 % | 0.3 % | 4.1 % |

補足 2（平成 27 年 2 月 6 日報告資料抜粋等）

1. 甲東瓦木地区の新たなまちづくりに関するアンケート

① アンケート調査について

土地区画整理事業を実施すべき区域として都市計画に定められた「甲東瓦木土地区画整理区域」、「甲東瓦木南土地区画整理区域」については、早期の事業化が困難なため、廃止を基本とした都市計画の見直し（変更）を予定しています。

これらの土地区画整理区域については、都市計画決定から 40 年以上が経過し、区域を取り巻く社会情勢や土地利用の状況等が大きく変化していることから、今後、まちづくりを進めるためには、地区ごとの課題や関係者の意識等を把握することが重要と考えています。

こうしたことから、つぎのとおり、アンケート調査を実施しました。アンケート結果については、平成 26 年度内に、結果を整理・分析し、今後のまちづくりの参考とします。

② アンケート調査の概要

- 対象者： 土地区画整理区域として都市計画決定をした区域内に土地を所有する個人、団体等（土地区画整理事業施行済み区域を除く）
- 配布方法： 郵送による【郵送日 平成 26 年 12 月 16 日（火）】
- 回答期限： 平成 27 年 1 月 11 日（日）
- 配布数： 4, 964 部
- 回収数： 1, 705 部（回答率 約 34%）
- 回収方法： 返信用封筒による郵便ポスト投函（郵送）
- アンケートの資料
 - ・アンケートご協力のお願い
 - ・アンケート案内
 - ・資料（土地区画整理区域図・土地区画整理事業の説明）
 - ・調査票（アンケート用紙）
 - ・参考資料（狭あい道路拡幅整備事業の案内）
- アンケートの質問項目
 - ・アンケート記入者の属性等について
 - ・地域の満足度と重要と考えるものについて
 - ・土地区画整理の認知度と事業に対する意向について
 - ・都市計画道路や生活道路に対する意向について
 - ・阪急武庫川新駅の期待度やその利用について
 - ・今後のまちづくりの期待度について

2. 土地区画整理区域を廃止した場合の基盤整備（案）

① 都市計画道路

| 都市計画道路名 | 計画幅員 延長 | 道路整備の方針 |
|---------|----------------|---|
| 甲子園段上線 | W=12m L=1,830m | ● 実現可能で最適な事業手法を検討し、早期の事業着手を目指す。 |
| 武庫川広田線 | W=15m L= 850m | ● 中津浜線～瓦木なかの道 L=330mは、H28年度に街路事業等での事業着手を目指す。 ● その他区間は、実現可能で最適な事業手法を検討し、事業着手を目指す。 |

② 地区環境の改善

ブロック区分図のA～Eの各地区とも、合意形成を基本とした緩やかなまちづくり手法（P4参照）による生活道路の整備などを検討し、地区環境の改善を目指す。また生産緑地等の買い取りを検討し、公園や緑地等の確保を目指す。

| 地区 | 地区特性 | 道路率 | 公園率 | 基盤整備で配慮する事項 |
|----|---|-------|------|---|
| A | 比較的大きな街区形成であり、民間開発により一定の生活道路、インフラ等が整備されている。主な土地利用は、社宅やマンション等 | 10.5% | 1.4% | ● 新設小学校の開校にあわせた安全対策（実施中） ● 未接道農地（生産緑地）の集積する地区の改善 |
| B | 大規模な下水道施設や神社があり、6m以上の道路が下水道施設の設置にあわせて整備されている。主な土地利用は、中低層住宅と農地 | 12.7% | 1.3% | ● 武庫川新駅を設置した場合に必要な、駅前広場、アクセス道路、自転車駐車場等の整備 |
| C | 狭あい道路（建築基準法第42条第2項）が多いが、概ね矩形な街区が形成されている。主な土地利用は低層戸建て住宅 | 13.7% | 0.2% | ● 都市計画道路の整備 ● 狭あい道路拡幅整備の促進、生活道路の改善 |
| D | スプロール的な住宅地と生産緑地が点在している。主要な道路が不足し、行き止まり道路も多い。主な土地利用は低層戸建て住宅 | 12.5% | 0.6% | ● 都市計画道路の整備 ● 農地の保全と活用 ● 生活道路の改善 |
| E | 民間宅地開発により、生活道路、インフラ等が一定整備されているが、一部旧集落に狭あい道路がある。主な土地利用は低層戸建て住宅 | 15.6% | 0.5% | ● 狭あい道路拡幅整備の促進 ● 施行済み地区と未施行地区の連続性 |

※ 道路率：現況道路面積／地区面積（現況道路面積は、都市計画道路を除く）

※ 公園率：公園面積／地区面積（公園面積は、武庫川河川敷緑地を除く）